



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/294-1/2023.

Előterjesztés száma: **16/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2022. február 23-i** rendes ülésére

Előterjesztés tárgya:	Rendelet-tervezet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet módosítására	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Molnár-Juhász Ivett vagyongazdálkodó	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	-	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	<u>minősített szavazattöbbség (rendeletalkotás!)</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

I./ Előzmények

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. évi Munkaterve a 119/2022.(IX.29.) és – a 134/2022. sz. előterj. alapján elfogadott - 144/2022.(XI.24.) KT-határozataira figyelemmel írta elő az Önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításaihoz szükséges rendelet-tervezet előterjesztését a Képviselő-testület 2023. februári rendes ülésére.

Módosítási szükségletek eszerint:

- a Szada 050, 024/65, 068/137, 085, 068/127, 055/37, 056/1, 056/2, 0142/85, 0147/2, 0119/143, 0132/198 hrsz-ú ingatlanok út céljára történő belterületbe vonását követően (a jogerős földhivatali határozat alapján) a belterületi helyrajzi számokkal ellátott önkormányzati ingatlanok áthelyezése a R. megfelelő mellékletébe (áthelyezést nem igényelt, csupán a – II.2. I. pontban felsorolt - helyrajzi számok változtatását a R. 1. sz. mellékletében!),
- a 134/2022. előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt „helyi döntés alapján korlátozott forgalomképes” ingatlanok besorolásának „forgalomképes” besorolásúvá történő átminősítése nyomán ezek átsorolása a törzsvagyonból az üzleti vagyonhoz (ez 33 db konkrét ingatlan áthelyezését igényelte e a R. 2/b. mellékletéből a 3. sz. mellékletbe, DE: közülük az eredetileg 3715 és 3716 hrsz.-ú ingatlanok az időközben történt telekalakítás nyomán 3714/3 és 3714/4. hrsz.-ot kaptak – ld. majd így, az 5. szövegoldal első táblázatában!),
- „A rendelet-tervezet tartalmazzon javaslatot az Önkormányzat ingatlan-árveréseken tulajdonszerzés céljával történő gyors és hatékony részvételéhez szükséges hatáskör-telepítésre és e hatáskör gyakorlásának szabályaira is.” (Ld. majd a R. 6.§ (6) bekezdésére tett javaslatként!)

Mindezekon felül a 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet (H.É.SZ.) hatályba lépésével időközben további ingatlanok átsorolása vált szükségessé helyi döntés alapján forgalomképtelen ingatlanból **forgalomképessé**: ezeket ld. majd az alábbiakban, **II.2.2.** pontban felsorolva!.

A fenti szükségleteknek megfelelő rendelet-tervezet előkészítése során az előbbieken felsoroltak mellett **további módosításokat, korrekciókat is szükségesnek találtunk:**

- korábbi elütések, elírások vagy pontatlan megfogalmazások javítását - a (helyenként tévesen 12.§-ként hivatkozott) hivatkozott 11.§ (2) és (4) bekezdésben és a 14.§ (6) bekezdésében;
- hatályon kívül helyezendő szabályozást - a 16. § (4) bekezdés k) pontjában;
- a R.1.-2.-3. sz. mellékleteiben a 2022. évi új tulajdonszerzések feltüntetését (részletezésüket ld. az alábbiakban, **II.2.3.** pontban), s egyidejűleg a 2022. évben értékesített ingatlanok törlését az önkormányzati vagyontárgyak közül (részletezésüket ld. az alábbiakban, **II.2.4.** pontban);
- továbbá a R. 4. sz. mellékletét képező Versenyzetési szabályzatban a pályázati kiírás feltételeinek menetét egyértelműsíteni, az elavult, nem releváns részeket módosítani javasoljuk:
 - 6. c) alpontba a jogszabályhely pontos megjelölése kerüljön be,
 - 8. A pályázat kiírása pontból törölni javasoljuk a kötelező, országos napilapban való közzétételt;
 - A 8.4 pontban egyértelműsíteni szükséges a beadási határidő számítását;
 - A 8. pontra vonatkozó előbbi változtatási javaslatunk elfogadása esetén pedig a 42-44. és az 50.3 pontokat is pontosítani szükséges.

II./ A döntéshez szükséges információk:

II.1. Az Önkormányzat ingatlan-árveréseken tulajdonszerzés céljával történő gyors és hatékony részvételéhez szükséges hatáskör-telepítésre és e hatáskör gyakorlásának szabályaira vonatkozó javaslatához az alábbi információk tartoznak:

- Amennyiben a Képviselő-testület részt kíván venni bármilyen ingatlan-árverésen, úgy a megfelelő fedezetet már a kötelezettségvállalás előtt (az árverési bejelentkezésnél) biztosítani kell.
- Emellett regisztrálni kell az elektronikus árverési felületre Szada Nagyközség Önkormányzatát, ahol azonnal elérhetőek azok a hirdetések, amelyekre érdemes lehet licitálni.

- Mindehhez eleve szükséges egyfelől költségfedezet beépítése a költségvetési rendeletbe – másfelől pedig olyan hatáskör-telepítésre van szükség, amely révén az árverés során történő licitáláshoz is megfelelő jogosultságot biztosít a Képviselő-testület (célszerűen) a Polgármester számára.

Az árverés gyors és hatékony lebonyolítása érdekében megoldást jelenthet a hatáskör telepítése a Polgármesterre oly módon, hogy a Képviselő-testület a konkrét árverést megelőző 3-5 napon belül megtartott rendkívüli zárt ülésen dönthetne a Polgármester árverési liciten való részvételéről és konkrét pénzügyi mozgásteréről. Így nem lenne akadálya az árverésen való sikeres részvételnek. (E javaslatunkat a R. 6.§-ának (6) bekezdéssel történő kiegészítését kezdeményezve fogalmaztuk meg – **ld. az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti módosító rendelet-tervezetben!**)

II.2. Az önkormányzati vagyontárgyak átsorolásaihoz az alábbi információk tartoznak:

II.2.1. Az önkormányzati tulajdonú, jogerős földhivatali határozattal már belterületbe vont (de a hatályos vagyonrendeletben még külterületi helyrajzi számokkal szereplő) ingatlanok a következők:

régi helyrajzi szám.	új helyrajzi szám:	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %
050	4605	Berek utca	4728	100
024/65	4604	Présház utca	2938	100
038/2	4589	Csapás utca	2081	100
068/137	4607	Vasút utca temető alatti része	869	100
052/75	4603	Berek utca	254	100
085	4612	Vasút utca	24941	100
068/127	4606	Korizmics utca	2056	100
055/37	4615	Meggyfa utca	533	100
056/1	4614	Meggyfa utca	1258	100
056/2	4613	Meggyfa utca	2299	100
0142/85	4610	Fenyvesliget földút	1748	100
0147/2	4611	Fenyveserdő utca	1732	100
0119/143	4608	Fenyvesligeti út	11442	100
0132/198	4609	Meggyfa utca	16817	100

A fenti ingatlanok továbbra is törvény által forgalomképtelennek minősülnek, így a R. **1. sz. mellékletében** maradnak – **csupán helyrajzi számaikat kell megváltoztatni** a rendelet-módosítás keretében.

II.2.2. Az Önkormányzat 22/2022.(XII.16.) számú rendeletének (HÉSZ) hatályba lépésével több, helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes (ezért a R. 2/b. számú mellékletében szereplő), TOVÁBBÁ korábbi adminisztrációs hibából adódnak a helyi vagyonkataszterben (s így a R. 1. számú mellékletében is) „törvény alapján” – de valójában szintén „csak” helyi döntés alapján – „forgalomképtelen” ingatlan forgalomképessé történő átsorolása vált szükségessé:

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %
880/2	kivett beépítetlen terület		55	100
880/3	kivett beépítetlen terület		72	100
593/17	kivett közterület		150	100
880/7	kivett beépítetlen terület		128	100
4335/1	kivett telephely	2111 Szada, Halesz út	55157	100

A fenti ingatlanok forgalomképes ingatlanok közé történő átsorolása előbb külön (erről szóló) KT-határozatot, majd a R. 1. sz., továbbá 2/b. sz. és 3. sz. mellékletei e KT-határozatnak megfelelő módosításait

igényli. (A R.-mellékletek cseréje csak rendeletmódosítással végezhető el – ami viszont alkalmat kínál arra is, hogy az egyes vagyontárgyak a helyrajzi számaik numerikus sorrendjének megfelelő sorrendben szerepeljenek a R. mellékleteiben – továbbá arra is, hogy a jelenleg 2/a. ÉS 2/b. sz. mellékletek adattartalma együttesen 2. sz. melléklet A./ és B./ pontjaiként jelenjenek meg a jövőben!)

II.2.3. A Szada Nagyközség Önkormányzat tulajdonába került, a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba 2022-ben bejegyzett ingatlanokat szintén KT-határozattal kell besorolni az önkormányzati vagyontárgyak megfelelő kategóriáiba! Ezek az új (esetenként pusztán telekalakítások nyomán keletkező) tulajdonszerzések – forgalomképességük javasolt kategóriái szerinti bontásban - a következők:

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %	A szerzés jogcíme
3631/2	kivett helyi közút	Présház utca	121	100	kisajátítás
1013/5	kivett közterület	Meggyfa utca	99	100	ajándékozás
2594	kivett út	Liget köz	1466	100	ajándékozás
089/30	kivett közterület	Székely Bertalan út	155	100	ajándékozás
1024/3	kivett közterület	Meggyfa utca	66	100	ajándékozás
3723/4	kivett közterület	Kisfaludy utca	121	100	ajándékozás
801/1	kivett közterület	Szabadság utca	63	100	ajándékozás
1159/14	kivett közterület	Diósok utca	75	100	ajándékozás
1170/1	kivett közterület	Diósok utca	53	100	ajándékozás
3714/1	kivett közterület	Kisfaludy utca	250	100	ajándékozás

A fenti ingatlanokat a ***forgalomképtelen*** ingatlanok közé kell sorolni: bővítve ezekkel a R. 1. sz. mellékletét!

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %	A szerzés jogcíme
093/14	kivett árok	2111 Szada	6392	100	tulajdonba adás
4135	kivett saját használatú út	2111 Szada, Margita u.	430	100	tulajdonba adás

A fenti ingatlanokat a ***törvény alapján korlátozottan forgalomképes*** ingatlanok közé kell sorolni: bővítve ezekkel a R. 2/a. sz. mellékletét (illetve a továbbiakban a 2. sz. melléklet A./ pontja adattartalmát)!

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %	A szerzés jogcíme
941/2	kivett beépítetlen terület	2111 Szada, Berek út 42.	2141	100	vétel
501/10	Kivett községháza, gazdasági épület, udvar és irodaház	Dózsa György út 88.		1534	1/1
501/11	Kivett közterület			352	1/1
501/13	Kivett beépítetlen terület			952	1/1
176/11	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	2111 Szada, Székely Bertalan út 24.	2568	100	vétel
917/1	kivett faluház és óvoda, lakóház, 3 gazdasági épület és udvar	2111 Szada, Dózsa György út 65.	8543	100	telekalakítás

A fenti ingatlanokat a ***helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes*** ingatlanok közé kell sorolni: bővítve ezekkel a R. 2/b. sz. mellékletét (illetve a továbbiakban a 2. sz. melléklet B./ pontja adattartalmát)!

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %	A szerzés jogcíme
3714/3	kivett beépítetlen terület	Földvár utca	1218	100	telekalakítás
3714/4	kivett beépítetlen terület	Földvár utca	1220	100	telekalakítás

A fenti (telekalakítás előtt még 3715 és 3716 hrsz.-ú!) ingatlanok a144/2022.(XI.24.) KT-határozat alapján elvileg már **forgalomképesek lennének**, de a telekalakítás miatt módosuló területnagyságokra és új hrsz.-okra figyelemmel újabb KT-határozattal célszerű ezeket az ingatlanokat is a R. 3. sz. mellékletébe soroltatni.

II.2.4. Szada Nagyközség Önkormányzat által 2022-ben értékesített (forgalomképes) ingatlanok – amelyek önkormányzati tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartás az elmúlt évben törölte – ezért törölni kell az Önkormányzat (helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképesből korábbi KT-határozattal forgalomképesé nyilvánított) ingatlanai közül is:

Hrsz.	Megnevezés	Ingatlan címe	Ingatlan területe m ²	Önkormányzati tulajdon rész %	Az értékesítés jogcíme
4307/7	kivett beépítetlen terület	-	5447	100	adásvétel
4307/4	kivett ipartelep	2111 Szada, Ipari park út 5.	17761	100	adásvétel
4307/11	kivett ipartelep	2111 Szada, Ipari park út 3.	5000	100	adásvétel
4307/12	kivett ipartelep	-	12234	100	adásvétel
4333/25	kivett üzemanyagöltő állomás és udvar	-	2036	100	adásvétel

Az előbbieken ismertetett ingatlanok adatváltozásai miatt indokoltá vált a tényleges állapotot **új mellékletekben** (forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes, forgalomképes önkormányzati ingatlanok szerinti bontásban) *újraszabályozni*.

A R. 1., 2/b. és 3. sz. mellékleteinek új tartalmára tett javaslatokat a csatolt módosító rendelet **1-3. mellékletei** tartalmazzák – ahol a 2. sz. melléklet az eddigi 2/a. és 2/b. sz. mellékleteket *összevontan* tartalmazza.

(A 3. sz. mellékletbe átsorolt – a 132/2022. (X.27.) KT-határozattal forgalomképesé nyilvánított 4378 hrsz.-ú ingatlannal együtt - **39 db forgalomképes ingatlan** könyv szerinti bruttó értéke az ingatlanvagyon-kataszter 2022. december 31.-i nyilvántartása szerint összesen **466.307.247,-Ft**. Közülük a 4378 hrsz. értékesítése (br. 40 MFt áron) a Z/15/2023.(I.26.) KT-határozat szerint *megtörtént* – a forgalomképes ingatlanok közül azonban csupán a későbbiekben, az adásvétel szerinti tulajdonosváltás *földhivatali bejegyzését követően törölhető!*)

A módosító rendelet **4. sz. mellékleteként** egyidejűleg javaslatot teszünk a R. jelenleg hatályos 4. sz. melléklete szerinti Versenyeztetési szabályzat *egészének* cseréjére is – az előterjesztés **I./ fejezetében** részletezett javítások átvezetése érdekében.

A **R. főszövegének** – ugyancsak az I./ fejezetben javasolt – módosításait az előterjesztés 1. sz. mellékletében a **változtatások jelölésével** jelöljük.

Mellékletek:

- 1.sz. melléklet - **hatályos rendelet** az annak szöveges 4. sz. melléklete szerint hatályos Versenyeztetési szabályzattal (benne a **változtatások jelölésével**)
- 2.sz. melléklet – **módosító rendelet tervezet**, annak 1-4. sz. mellékleteivel

III./ Fentiek alapján előbb az alábbi (egyres vagyontárgyak át-, illetve besorolásáról szóló) határozati javaslat, majd azt követően a 2. sz. mellékletként csatolt rendelet-tervezet elfogadását indítványozzuk:

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – az *Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól* szóló 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) felülvizsgálatával összefüggésben - felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az elektronikus ingatlanárverési rendszerbe Szada Nagyközség Önkormányzatát regisztrálja.

2./ A Képviselő-testület – figyelemmel a 16/2023. sz. előterjesztésben foglaltakra - az Önkormányzat új vagyontárgyainak vagyonba vételéről és egyes vagyontárgyai forgalomképesség szerinti besorolásáról az alábbiak szerint rendelkezik:

2.a. Az új, 2022. évben az Önkormányzat tulajdonába került vagyontárgyak közül

- a Szada 3631/2, 1013/5, 2594, 089/30, 1024/3, 3723/4, 801/1, 1159/14, 1170/1 és 3714/1 hrsz-ú ingatlanokat a **forgalomképtelen** ingatlanok közé sorolja, elrendelve a R. 1. melléklete tartalmának kibővítését e felsorolt ingatlanokkal;
- a Szada 941/2, 176/11, 917/1 hrsz-ú, továbbá az 501/10, 501/11. és 501/13 hrsz.-ú ingatlanokat a **helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes** ingatlanok közé sorolja, elrendelve a R. 2. melléklet B) pontja tartalmának kibővítését e három ingatlan adataival;
- a Szada 3714/3 és 3714/4 hrsz-ú ingatlanokat a **forgalomképes** ingatlanok közé kell sorolja, elrendelve a R. 3. melléklete tartalmának kibővítését e két ingatlan adataival.

2.b. A 2021. évben besorolt, meglévő önkormányzati vagyontárgyak közül

- a korábbi téves besorolása miatt *forgalomképtelen* Szada 880/2 és 880/3 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a Szada 593/17, 880/7 és 4335/1 hrsz-ú, *helyi döntés alapján korlátozottan forgalomképes* ingatlanokat a **forgalomképes** ingatlanok közé sorolja át, elrendelve a R. 3. melléklete tartalmának kibővítését az itt felsorolt 5 db ingatlan adataival is.

3./ A R. mellékleteinek – e határozat 2.a-b./ alpontjai szerinti – módosításaihoz szükséges rendelet tervezetét úgy kell előterjeszteni, hogy abban *ne szerepeljen* külön az egyes vagyontárgyak könyv szerinti bruttó értéke, sem tulajdonba kerülésük időpontja – ezek az adatok ugyanis az Önkormányzat vagyontárgyszterében eleve szerepelnek -, viszont a vagyontárgyak kategóriáinként sorszámozással, és (a könnyebb kereshetőség érdekében) a helyrajzi számok numerikus sorrendjében szerepeljenek a mellékletekben, amelyek közül az eddigi 2/a. és 2/b. sz. mellékletek helyett a *2. sz. melléklet A./ és B./* pontjaiban kell rögzíteni a *törvény alapján* és a *helyi döntés alapján* korlátozottan forgalomképes ingatlanok adatait.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester